

乐山市中心城区老城片区控制 性详细规划LC(B)-10号街坊 规划调整论证



乐山市城乡规划设计院有限公司

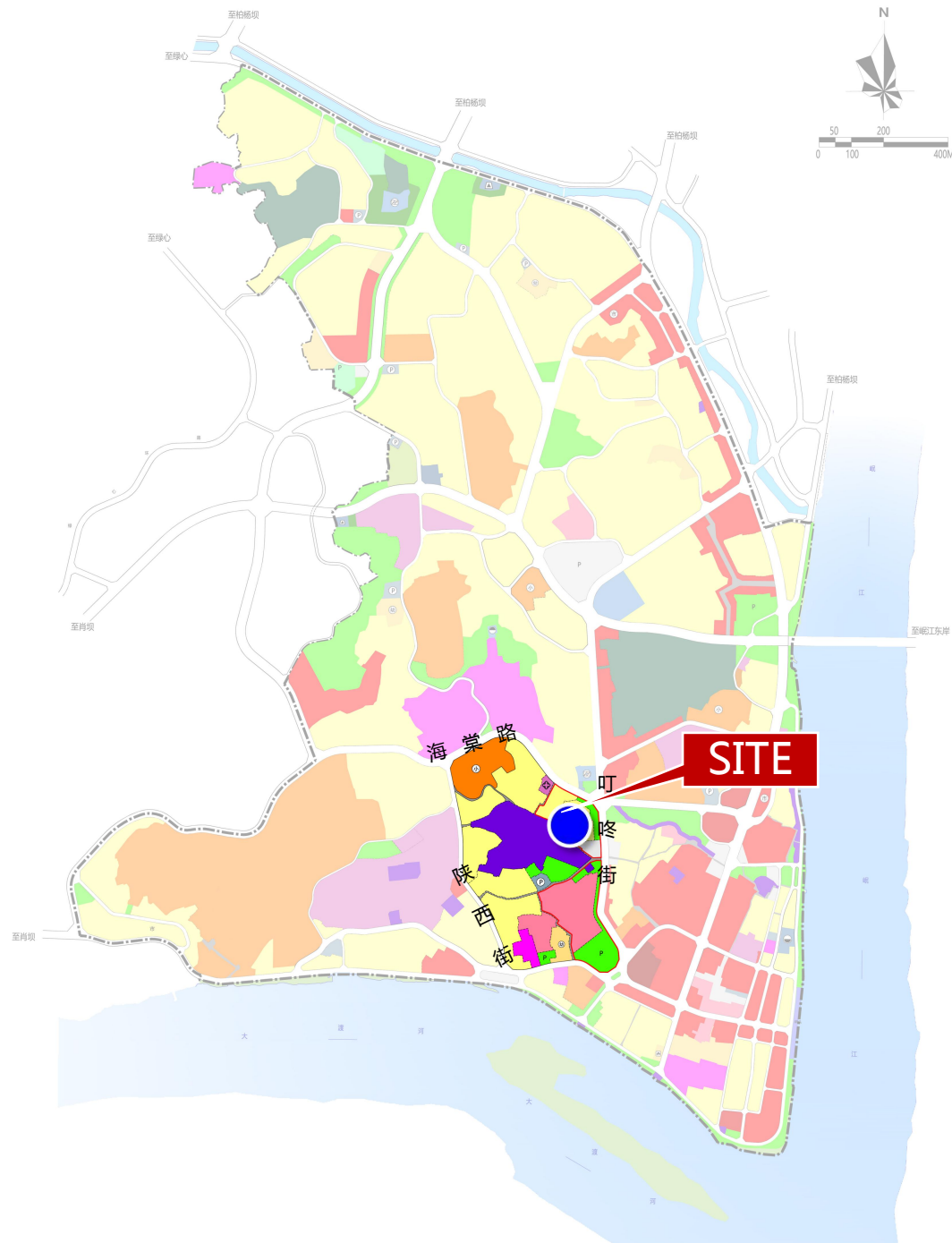
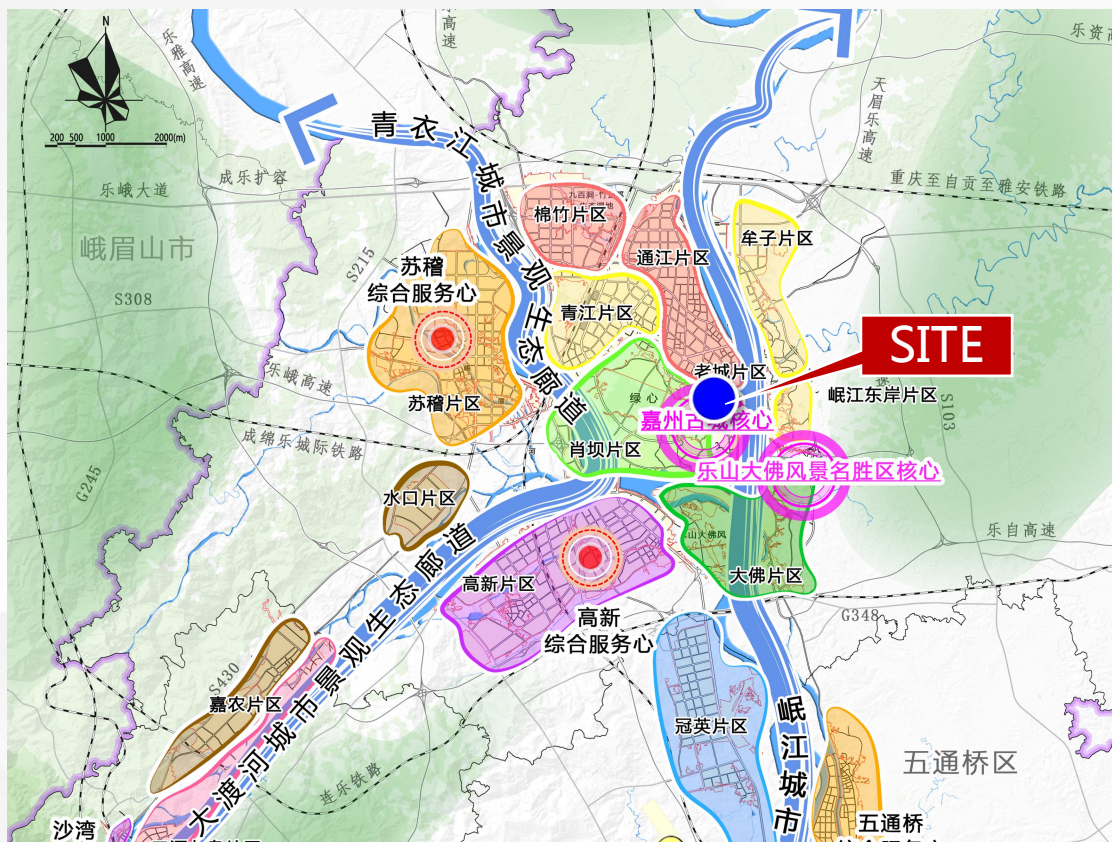
LESHAN URBAN & RURAL PLANNING DESIGN INSTITUTE

调整背景

■ 地块区位

本次调整LC(B)-10号街坊位于老城片区，海棠路南侧、叮咚街西侧以及陕西街东侧。

老城片区位于大渡河、岷江、青衣江三江交汇处，背靠城市绿心，东邻大佛片区，位于乐山文旅融合发展核。



调整背景

背景

在《乐山市市中区2025年度区本级政府投资计划》中，涵盖了“历史文化名城和街区保护提升项目”，该项目涉及的保护提升范围位于老城片区内。由市中区住建局提出了调规申请。

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|----------|------------------|----------------|----------|---|--------|-------|--|--|--|--|--|----|------------------------|
| 2 | 竹公溪沿线城市更新项目 | 区住房城乡建设局 | 区住房城乡建设局 | 海棠街道、通江街道、绿心街道 | 2025年12月 | 涵盖河流生态环境修复及景观提升、沿线慢行系统提升、桥梁改造、夜游竹公溪、沿岸公园绿地生态修复、城市海绵公园建设、排水防涝除险设施改造、沿岸老旧小区配套基础设施建设等内容。 | 800000 | 23266 | | | | | | 50 | 该项目拟申报：中央预算内资金、超长期特别国债 |
| 3 | 历史文化名城和街区保护提升项目 | 区住房城乡建设局 | 乐山市市中区城市建设投资有限公司 | 海棠街道 | 2025年6月 | 项目涉及保护提升范围面积估算80万平方米，其中拆迁面积12.4万平方米，修缮面积35万平方米，新建改建面积19.8万平方米。 | 480000 | 45000 | | | | | | | 该项目拟申报：地方政府专项债 |
| 4 | 主城区背街小巷综合整治工程 | 区住房城乡建设局 | 乐山市市中区城市建设投资有限公司 | 市中区 | 2025年5月 | 对市中区海棠、通江、绿心、大佛、全福街道以及苏稽镇内192条背街小巷进行综合整治，建设内容含道路路面、雨污水管网、路灯、杆线下地、建筑外立面改造。2025年拟对76条背街小巷进行综合整治，建设内容含道路路面、雨污水管网、路灯、杆线下地等。 | 22873 | 5606 | | | | | | | 该项目拟申报：地方政府专项债 |

乐山市市中区人民政府办公室文件

乐中府办发〔2025〕1号

乐山市市中区人民政府办公室 关于印发《乐山市市中区2025年度区本级政府投资计划》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，区级各部门，乐山市苏稽发展建设管理委员会：

经区委、区政府同意，现将《乐山市市中区2025年度区本级政府投资计划》印发给你们，请认真贯彻落实。



乐山市市中区人民政府办公室

2025年1月24日

乐山市市中区住房和城乡建设局文件

乐中住建〔2025〕58号

签发人：张启刚

乐山市市中区住房和城乡建设局 关于调整老城片区LC(B)-10街坊规划的请示

乐山市自然资源和规划局：

乐山市市中区历史文化名城和街区保护提升项目已纳入《乐山市市中区2025年度区本级政府投资计划》（乐中府办发〔2025〕1号）（详见附件1），其首开区设计招标工作现已完成。为保障项目顺利实施及实现后续运营功能，拟对LC(B)-10号地块进行规划用途调整。该地块位于市中区叮咚街、海棠路与乐山文庙之间，结合市中区老城控规底图（详见附件2），需调整内容具

调整必要性

落实《乐山历史文化名城保护规划》中提出关于历史城区**保护与提升的建设要求**。

■ 保护文化遗产，传承历史文脉

嘉州古城承载了乐山传统民居和民俗记忆，但部分建筑因年久失修面临损毁，**保护项目可修复传统院落、保留“嘉州文化”基因**。

■ 提升公服设施配套，践行“文旅兴市”发展战略

乐山年接待游客数千万，但古城文旅配套不足。通过街区业态提升，可延长游客停留时间，带动消费。

■ 推动城市更新，提升城市品质

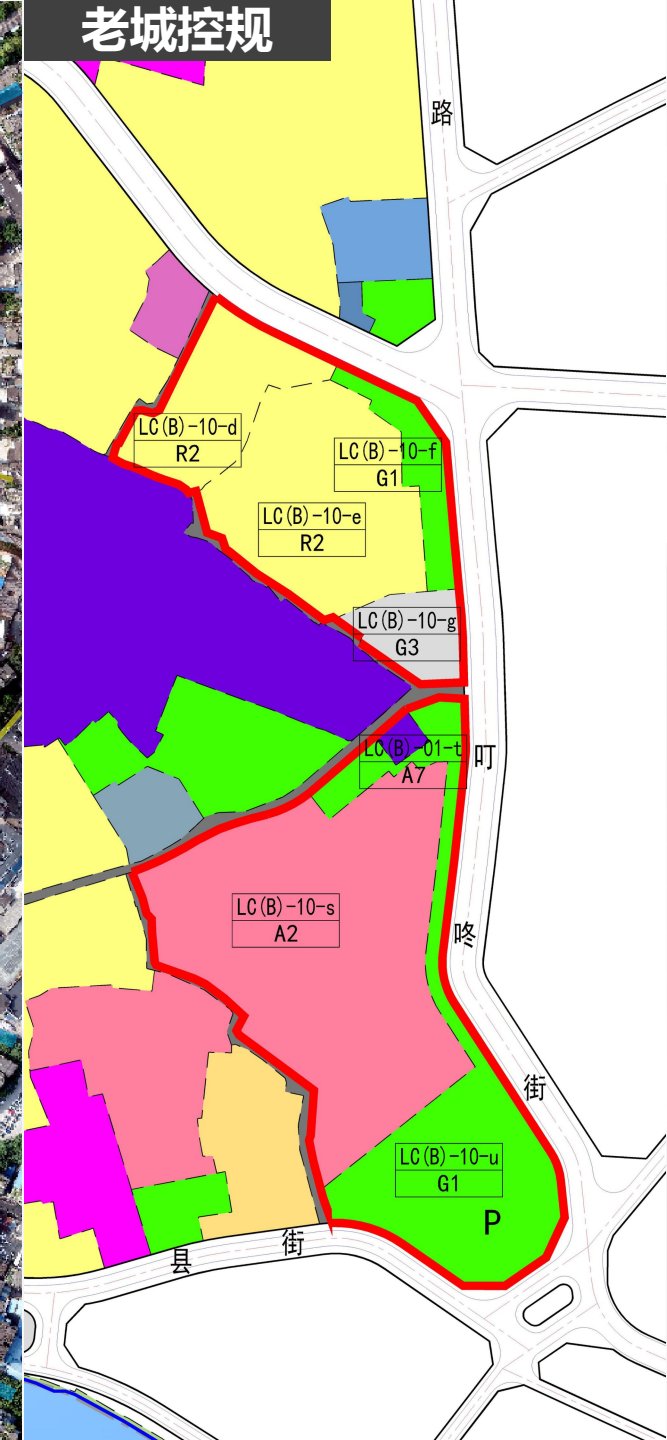
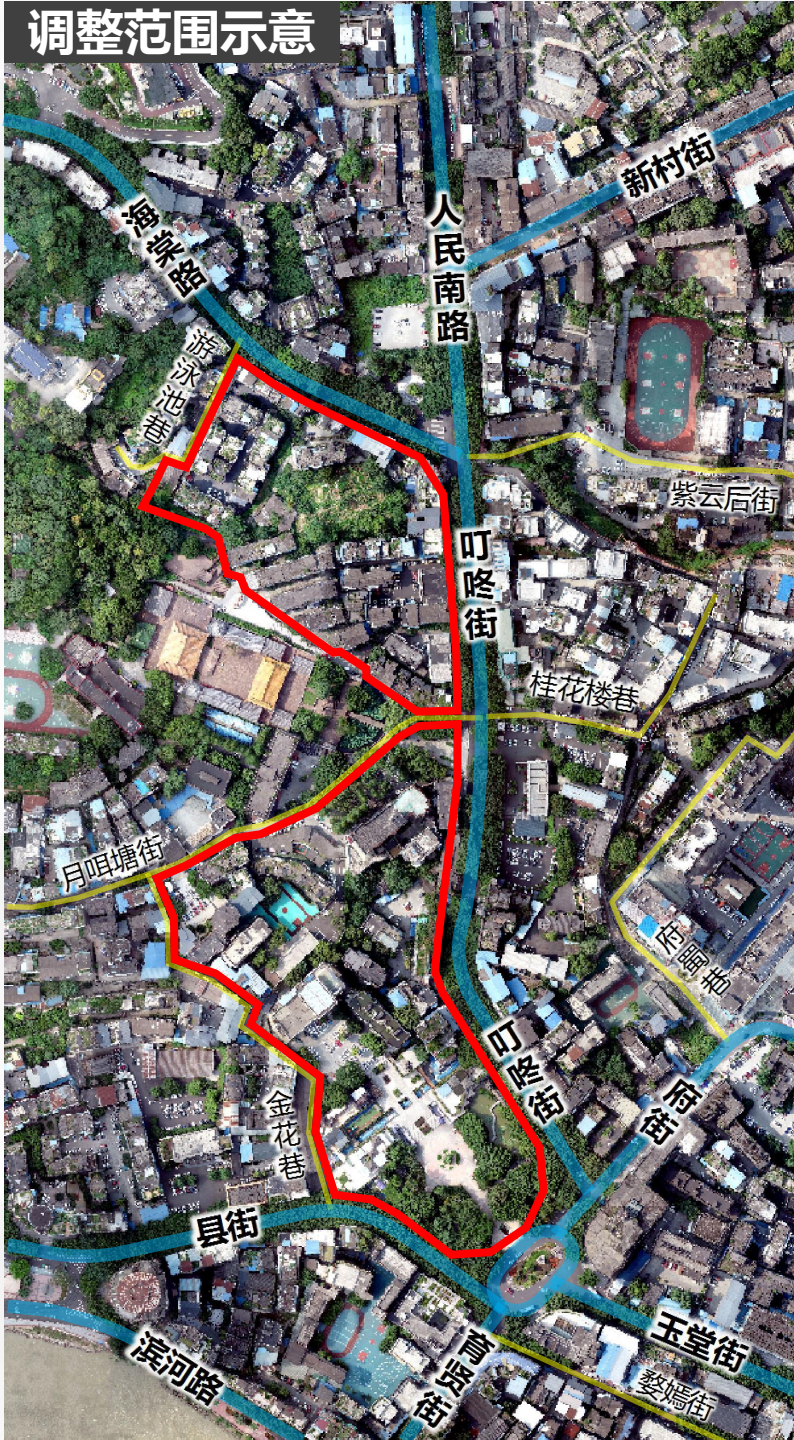
历史街区基础设施老旧，改造可提升居民生活质量，同时保留“原真性”，避免“千城一面”。

调整地块现状概况

调整范围

本次规划调整范围北至海棠路，东至叮咚街，南至县街-府街，西至金花巷-月叫塘街-乐山文庙--游泳池巷。

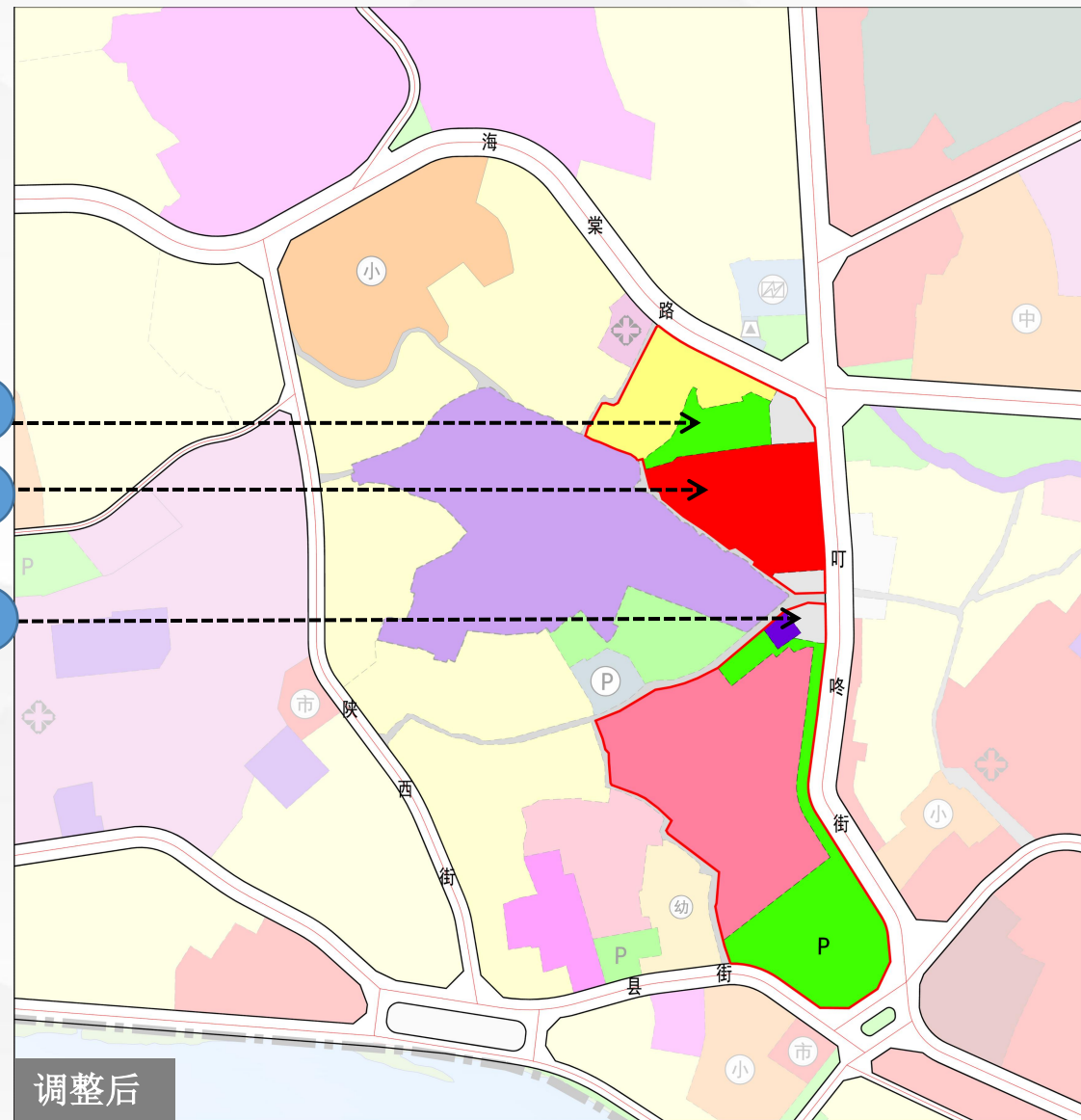
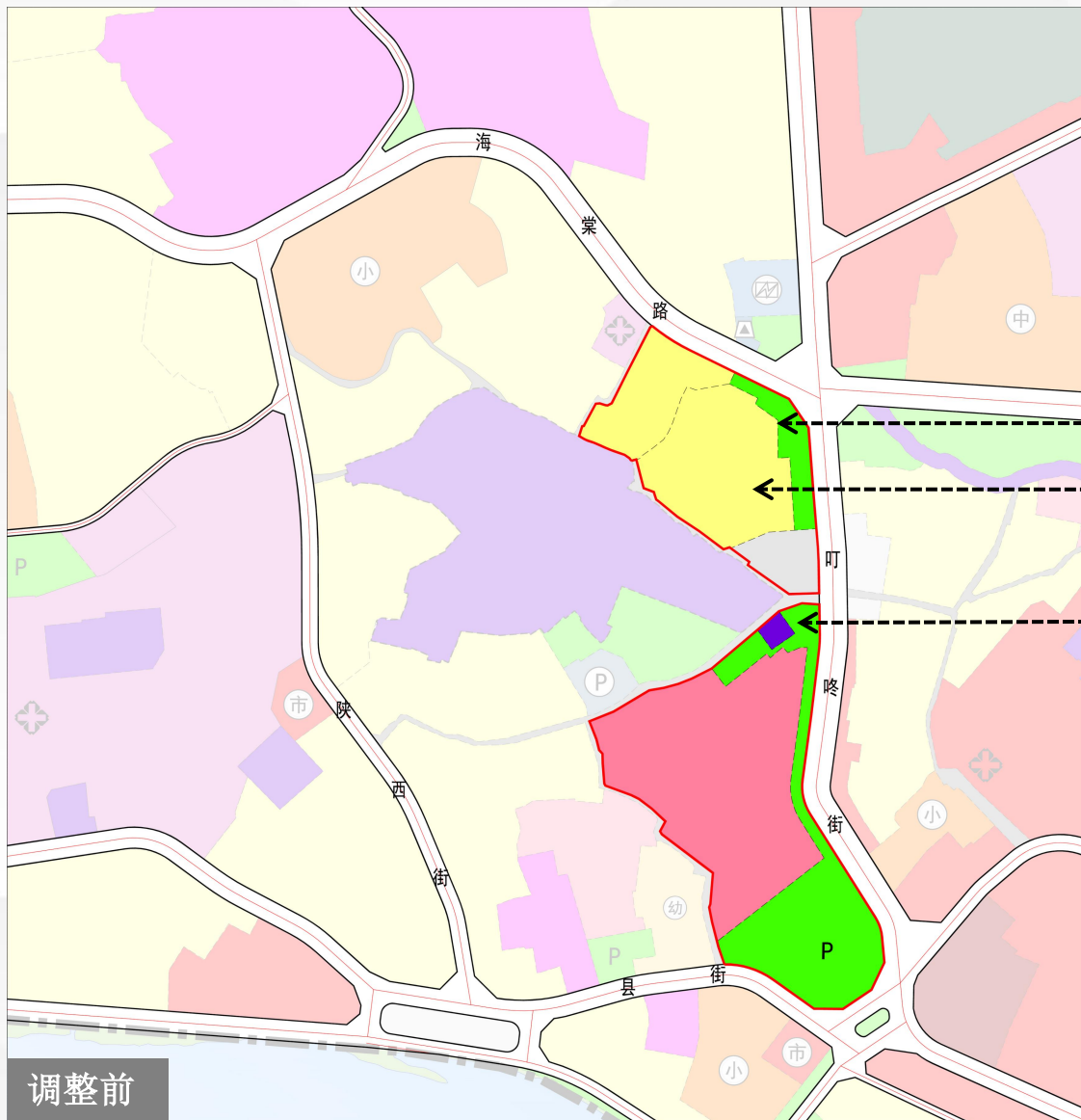
涉及老城片区控制性详细规划LC(B)-10-d、e、f、g和LC(B)-10-s、t、u等7个地块，面积共约6.77公顷。



拟调整内容

- 1、调整公园绿地及广场的布局形态；
- 2、居住用地调整为商业兼容居住；
- 3、地块划分有调整（增加一个地块）。 地块规划控制指标作同步调整。

■ 用地布局对比



拟调整内容

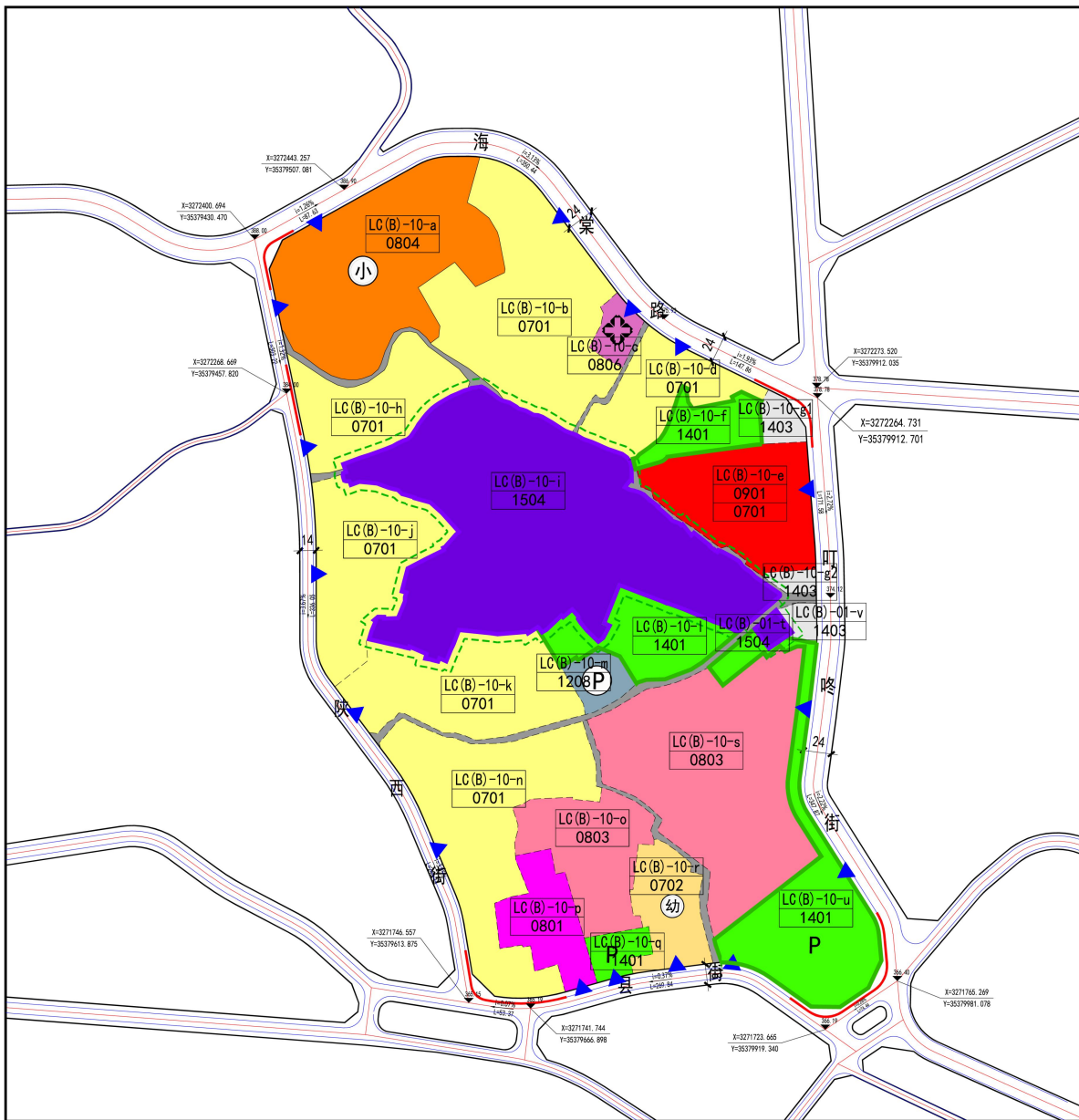
- 将原控规用地性质按照《国土空间规划用地用海分类指南》进行分类。
- 建筑限高（建筑檐口高度）为18米，满足历史文化名城限高要求。
- 涉及原控规的强条（文化、公园绿地、广场用地）面积保持不变。
- 其他性质用地指标保持不变。

■ 拟调整方案指标对比

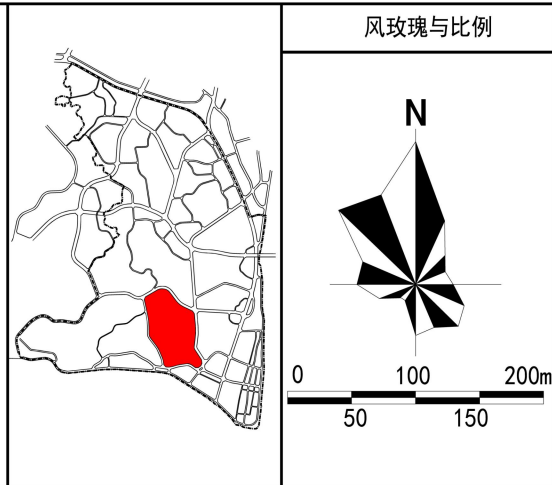
| 调整前 | | | | | | | |
|------------------------------------|------|---------|-------|------------|-----------|----------|-------------------|
| 地块编号 | 用地性质 | 面积 (ha) | 最大容积率 | 最大建筑密度 (%) | 最小绿地率 (%) | 建筑限高 (m) | 配套设施及备注 |
| LC(B)-10-d | R2 | 0.66 | 1.6 | 25 | 35 | 24 | |
| LC(B)-10-e | R2 | 1.28 | 1.6 | 25 | 35 | 24 | |
| LC(B)-10-f | G1 | 0.29 | — | — | 85 | — | |
| LC(B)-10-g | G3 | 0.29 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | 配建公厕、基站 |
| LC(B)-10-s | A2 | 2.68 | 1.2 | 40 | 30 | 18 | |
| LC(B)-10-t | A7 | 0.05 | — | — | — | — | 县级文保：叮咚井 |
| LC(B)-10-u | G1 | 1.53 | — | — | 85 | — | 配建地下停车场；配建公厕；配建基站 |
| 本次调整对LC(B)-10街坊的其余地块未做改变，不用进行指标对比。 | | | | | | | |

| 调整后 | | | | | | | | |
|------------------------------------|------|---------|-------|------------|-----------|----------|---------------|-------------------|
| 地块编号 | 用地性质 | 面积 (ha) | 最大容积率 | 最大建筑密度 (%) | 最小绿地率 (%) | 建筑限高 (m) | 地块兼容 | 配套设施及备注 |
| LC(B)-10-d | 0701 | 0.76 | 1.6 | 25 | 35 | 18 | | |
| LC(B)-10-e | 0901 | 1.17 | 1.6 | 50 | 20 | 18 | 选择性兼容，可兼容0701 | 建筑檐口高度控制18米 |
| | 0701 | | 1.6 | 25 | 35 | 18 | | |
| LC(B)-10-f | 1401 | 0.38 | — | — | 85 | — | | |
| LC(B)-10-g1 | 1403 | 0.13 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | | 配建公厕、基站 |
| LC(B)-10-g2 | 1403 | 0.07 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | | |
| LC(B)-10-s | 0803 | 2.68 | 1.2 | 40 | 30 | 18 | | |
| LC(B)-10-t | 1504 | 0.05 | — | — | — | — | | 县级文保：叮咚井 |
| LC(B)-10-u | 1401 | 1.44 | — | — | 85 | — | | 配建地下停车场；配建公厕；配建基站 |
| LC(B)-10-v | 1403 | 0.09 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | | |
| 本次调整对LC(B)-10街坊的其余地块未做改变，不用进行指标对比。 | | | | | | | | |

图则



位置图

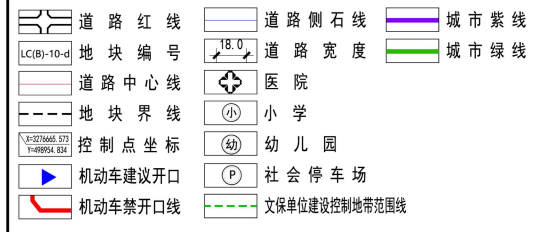


控制指标

建设用地地块指标控制一览表

| 地块编码 | 用地代码 | 用地面积 (m ²) | 最大容积率 | 最大建筑密度 (%) | 最小绿地率 (%) | 建筑限高 (m) | 地块兼容 | 配套设施及说明 |
|-------------|-------------|------------------------|-------|------------|-----------|----------|----------------|-------------|
| LC(B)-10-d | 0701 城镇住宅用地 | 7584 | 1.6 | 25 | 35 | 18 | | |
| LC(B)-10-e | 0901 商业用地 | 11747 | 1.6 | 50 | 20 | 18 | 选择性兼容, 可兼容0701 | 建筑檐口高度控制18米 |
| LC(B)-10-f | 1401 公园绿地 | 3824 | — | — | 85 | — | | |
| LC(B)-10-g1 | 1403 广场用地 | 1318 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | | 配建公园站 |
| LC(B)-10-g2 | 1403 广场用地 | 699 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | | |
| LC(B)-10-s | 0803 文化用地 | 26837 | 1.2 | 40 | 30 | 18 | | |
| LC(B)-10-t | 1504 文物古迹用地 | 537 | — | — | — | — | | 县级文保: 叮咚井 |
| LC(B)-10-u | 1401 公园绿地 | 14409 | — | — | 85 | — | | 配建地下停车场 |
| LC(B)-10-v | 1403 广场用地 | 869 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | | |

图例



备注

• 说明:
 1、各类退距控制参照《乐山市城市规划管理技术规定(2019)》执行;
 2、用地建筑限高应同时满足《乐山历史文化名城保护规划》的控制要求。